

משרד הפניט
 "מחוז הצפון ועדה מחוזית"
 01-09-2014
 נתקבל
 נארת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

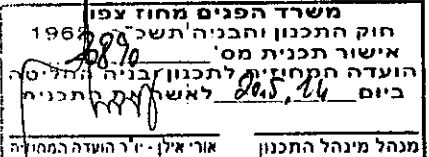
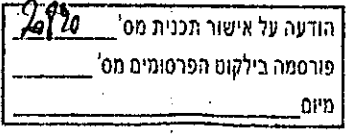
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20890

שם תוכנית: שינוי תוואי דרך מס' 15 ביפיע

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

לאחר אשור תכנית ג/ 14494 נוצר חלק מחלקה 48 בגוש 16873 מזרחית לדרך מס' 15 בשני יעודים שונים (מגורים א' עפ"י תכנית ג/6430 ומגורים א' מיוחד עפ"י תכנית ג/14494) עם זכויות בניה שונות . כמו כן רוחב החלקה הנותר בצד הצפוני מזרחי לחלקה לא מאפשר בניה וניצול זכויות הבניה המוקנות .

תכנית זו באה לאחד את היעודים השונים ליעוד אחד ולאפשר ניצול יותר יעיל לחלקה 48 וזאת ע"י הסטת תואי הדרך מס' 15 הסטה מזערית, הכל בתחום החלקה 48, מבלי לפגוע במערך התחבורתי לשכונה ובצרכי הציבור בכלל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי תוואי דרך מס' 15 ביפיע	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
20890/ג	מספר התוכנית	
3.920 ד'		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
10/06/2014	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• ל"ר	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא עמקים

225450 קואורדינטה X
731550 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרום-מערבית

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ.יפיע בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה רחוב מספר בית דרום-מערבית ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16873	• מוסדר	• חלק מהגוש		46,48,50

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
14494/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/14494 ממשיכות לחול.	6222	10/04/11
6430/ג	כפיפות		4457	17/11/96

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	30/11/12	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	30/11/12	1	ל"ר	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מועתזו כילאני	13/12/12	1	ל"ר	1:500	מחייב	נספח תחבורה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	04-60011041	052-3341523	04-60011041	ת.ד. 5250 יפיע 16955	לי"ר	לי"ר	ריאד חורי	2066067	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	04-60011041	052-3341523	04-60011041	ת.ד. 5250 יפיע 16955	לי"ר	לי"ר	ריאד חורי	2066067	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	04-60011041	052-3341523	04-60011041	ת.ד. 5250 יפיע 16955	לי"ר	לי"ר	ריאד חורי ואחרים	2066067	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abedsh@barak.net.il	04-6411598	050-5364345	04-6519506	ת.ד. 640 טורעאן 16950	לי"ר	לי"ר	עבד שעבאן	055227102	עבד שעבאן	אדריכל
mouataz@netvision.net.il	04-648243	050-7380785	04-648243	ת.ד. 304 יפיע 16955	לי"ר	לי"ר	מועתז כלאני	034785311	מועתז כלאני	מועמד מוסמך
mouataz@netvision.net.il	04-648243	050-7380785	04-648243	ת.ד. 304 יפיע 16955	לי"ר	לי"ר	מועתז כלאני	034785311	מועתז כלאני	מהנדס תחבורה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי תוואי דרך מס' 15 וההתחברות עם דרך מס' 2 ע"מ לאפשר ניצול יעיל למגורים ליתרת חלקה 48 מזרחית לדרך 15.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1 - שינוי יעוד ממגורים ב' מיוחד לדרך.
2. שינוי יעוד מדרך למגורים ב'.
3. קביעת הוראות בניה ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 3.920 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי 80% שטח עיקרי ו 6.4 יח"ד לדונם במגורים ב' מיוחד ו 50% שטח עיקרי ו 2.9 יח"ד לדונם במגורים א' מיוחד מתכניות ג/14494 + לפי 144% שטח עיקרי ו 10 יח"ד לדונם (מגורים א) בתכניות ג/6430.		2519	+ 942	1577	מ"ר	מגורים
		18	+ 6	12	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמפים		תאי שטח	יעוד
		01,02	מגורים ב'
		10,11	דרך מאושרת
	ל"ר	20	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
44.62%	1749	8.42%	330
		14.21%	557
		19.44%	762
35.94%	1409	57.93%	2271
19.44%	762		
100%	3920	100%	3920

←

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1749	44.62%
דרך מאושרת	1409	35.94%
דרך מוצעת	762	19.44%
סה"כ	3920	100%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
על פי השימושים בתכנית ג/6430 .	.א.
הוראות	4.1.2
בהתאם להוראות בתכנית ג/6430 .	.א.
זכויות הבניה לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.	.ב.

4.2 שם ייעוד: דרכים (דרך מאושרת, דרך מוצעת)	4.2
שימושים	4.2.1
תשמשנה למעבר כלי רכב ו הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון וחניה.	.א.
הוראות	4.2.2
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	.א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקומות	מתחת לקניסה						מתחת לקניסה	מתחת לקניסה	שטח סה"כ	שטח בניה			
3	3	3	*	4	13**	40%	10	18	160%	*	*	16%	144%	400	01,02	מגורים ב'

הערות:

1. * - פירושו שהועדה המקומית היא שקובעת את מפלס הכניסה וזאת לפי המצב הטובוגרפי של המגרש ולפי ראות עיניה.
2. תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
3. ** יותר גובה מבנה עד 15.5 מ' באזור מגורים בשטח חלקי של גג המבנה המיועד לחדר מדרגות ולחדר מעלית לעליה לגג.
4. גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר כמבנה.

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית פיתוח

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 או 1:200 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז. התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 תשתיות

6.4.1	מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.4.2	ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.4.3	ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.5. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
----	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
----	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד וכבלים אוויריים
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-----	ד. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
35.00 מ'	-----	ה. קו חשמל מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
----	1.0 מ'	ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
----	3.00 מ'	ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.
- לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.6 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.7 חלוקה ורישום.

תנאי להוצאת היתרי בניה בשטח התכנית הינו אישור תשריט / תוכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית ורישומה כחוק.

6.8 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

6.9 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרילוונטי.

6.10 פיקוד העורף.

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.11 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.12 אשפה

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.

6.13 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון של " עץ להעתקה" ו " עץ לשימור " יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן אוחלקן):
- א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
 - ג. קו הבניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיות פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית

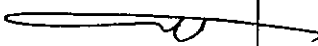
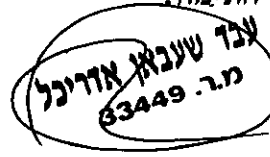

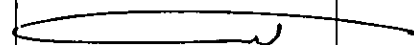
7.1 שלבי ביצוע

ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 20/8/14	חתימה: 	שם: ריאד חורי	מגיש התוכנית
תאריך: 20/8/14	חתימה:  עבד שעבאן אוריכל מ.ר. 63449	שם: עבד שעבאן	עורך התוכנית
תאריך: 20/8/14	חתימה: 	שם: ריאד חורי	יוזם בפועל
תאריך: 20/8/14	חתימה: 	שם: ריאד חורי	בעל עניין בקרקע